Avril 2007 Série socio-économique 07-006

Un examen des questions liées au logement en location viagère

INTRODUCTION

La propriété absolue, la location, la copropriété et l'habitation coopérative sont depuis de nombreuses années les modes d'occupation les plus populaires au Canada. Au cours des 10 dernières années, en réponse aux préférences et aux besoins changeants des consommateurs, ainsi qu'aux nouvelles tendances sur le plan de l'économie et de la politique gouvernementale, le secteur de l'habitation du Canada s'est mis à adopter de nouvelles options en matière de modes d'occupation. Par conséquent, les Canadiens ont maintenant accès à de nouveaux modes d'occupation, notamment, la location foncière, la propriété partagée et la location viagère. Un bail viager est un accord juridique qui permet à l'acquéreur d'occuper une habitation à vie (ou jusqu'à ce qu'il ne soit plus en mesure d'y vivre) en contrepartie d'une somme globale versée initialement et de mensualités subséquentes couvrant les frais de gestion de l'ensemble et les frais d'entretien et de fonctionnement (et dans certains cas, le loyer, selon l'importance du versement initial).

À l'heure actuelle, tous les ensembles de logements en location viagère sont situés à l'ouest de la frontière qui sépare l'Ontario et le Québec. Étant donné que la population canadienne vieillit rapidement, il est possible que la location viagère continue de gagner en popularité dans l'avenir et s'étende aux autres régions du Canada. On ne connaît pas le nombre exact d'ensembles de logements en location viagère au Canada; en 2003, on les estimait à plus de 200 (Lumina Services Inc. 2003). En ce moment, on les estime de façon très prudente à 287. Il s'agit d'estimations, car rien n'oblige l'enregistrement des ensembles de logements en location viagère. Leur nombre aurait augmenté d'au moins 40 % en trois ans.

Le Manitoba est la seule province à avoir adopté une loi visant les logements en location viagère[1], la *Life Leases Act*, en décembre 1999, modifiée en juin 2005, mais d'autres provinces étudient la possibilité d'adopter des textes de loi semblables. Certains mécanismes de réglementation s'appliquent dans d'autres provinces, mais ils sont prévus dans des lois existantes qui ne portent pas précisément sur le logement à location viagère.

Compte tenu du nombre croissant d'ensembles de logements en location viagère, on s'interroge sur les attributs et sur le rendement à long terme du principe du bail viager. On se préoccupe en particulier de ce que le principe de la location viagère ne soit pas bien compris de toutes les parties intéressées, dont les consommateurs, les organismes de parrainage, les prêteurs, les souscripteurs hypothécaires et les décideurs. On se préoccupe aussi de l'absence (sauf au Manitoba) de textes de loi portant précisément sur la location viagère qui protégeraient et préciseraient les droits des consommateurs et des organismes de parrainage.

Les ensembles de logements à location viagère suscitent diverses questions liées à la protection des consommateurs et font également ressortir les problèmes que rencontrent les organismes de parrainage d'ensembles de logements à location viagère, les prêteurs et autres conseillers. Les problèmes sont liés à divers aspects : dispositions législatives, financement, gestion, pérennité opérationnelle et sécurité d'occupation. Manifestement, si quelque chose tourne mal dans un ensemble de logements, les problèmes pourraient être majeurs pour les aînés, les organismes de parrainage et les prêteurs.

[1] La C.-B. a plusieurs textes de loi sur les biens réels qui s'appliquent aux ensembles de logements à location viagère de même qu'à d'autres formes de biens réels.

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

OBJECTIFS

L'objectif de l'étude était de produire un rapport de recherche complet, bien écrit et utile qui dispenserait aux publics cibles l'information qu'il leur faut pour mieux comprendre un certain nombre de préoccupations liées à la location viagère et y réagir convenablement. Les publics cibles sont les résidents éventuels, les organismes de parrainage, les conseillers en aménagement d'ensembles de logements à location viagère, les prêteurs, les chercheurs et les administrations provinciales, territoriales et municipales. On s'attend à ce que l'information que contient ce rapport soit utile à ces principaux publics cibles et les aide à traiter les questions liées au logement en location viagère.

TYPES DE LOGEMENT EN LOCATION VIAGÈRE

Il existe des différences importantes entre les provinces et au sein de chacune d'elles dans les façons dont les ensembles de logements en location viagère sont aménagés et gérés. Voici les cinq types de base :

- **Solde nul** — Le résident verse un montant initial en guise de paiement anticipé du loyer en fonction d'une estimation de sa durée de vie restante. Aucune valeur résiduelle n'est remboursée à l'occupant ou à sa succession au moment de son départ ou de son décès. Par conséquent, le prix d'achat d'un intérêt de ce type de bail viager est moindre par rapport aux autres types de baux viagers.

- **Solde décroissant** — Le résident verse un montant initial s'appuyant sur l'espérance de vie. La valeur résidentielle qui serait versée à la succession en cas de décès diminue d'année en année jusqu'à devenir nulle à la fin d'une période donnée. Ce type de bail viager est légèrement plus coûteux que le bail viager à solde nul.

- **Gain nul** — Le montant remboursé au moment de la vente correspond au montant versé au moment de l'emménagement en termes de valeur nominale, car aucune hausse annuelle en fonction de l'inflation n'est prise en compte. Il s'agit essentiellement d'un prêt sans intérêt à l'organisme de parrainage pour la durée d'occupation du logement.

- **Indice des prix** — La valeur de rachat augmente en fonction de l'application au prix d'achat d'un indice annuel de prix, par exemple, l'indice des prix à la consommation (IPC). Cette méthode comporte certains risques pour l'organisme de parrainage, si la valeur des propriétés augmente plus lentement que l'inflation générale.

- **Valeur marchande** — L'intérêt sur le bail viager est racheté au prix du marché au moment de la vente. L'acheteur paie un montant correspondant au prix d'un logement en copropriété comparable.

MÉTHODE

Plusieurs problèmes perçus concernant le logement à location viagère étaient signalés dans le cadre de référence de l'étude et sont ressortis dans l'étude documentaire. Trois mécanismes ont servi à recueillir l'information.

- Des études de cas ont été menées pour 15 ensembles de logements à location viagère, de la C.-B. à l'Ontario. Dans chaque cas, on a réalisé une entrevue approfondie avec le gestionnaire de l'ensemble, visité l'ensemble et examiné le matériel recueilli au cours de la visite. Le nombre d'études de cas ne nous permet pas de faire des observations complètes sur les ensembles de logements à location viagère en général, mais les connaissances approfondies que cette méthode nous a permis d'acquérir ont été très utiles. Les études de cas ont fait émerger de nombreux thèmes communs, ainsi que les préoccupations et les caractéristiques propres à chaque ensemble. Les études de cas étaient réparties de la façon suivante : cinq en Ontario, trois au Manitoba, deux en Saskatchewan, deux en Alberta et trois en Colombie-Britannique. En Ontario, deux des études de cas ont été réalisées dans la Région du Grand Toronto et trois, à l'extérieur de Toronto, dans le sud de l'Ontario

- Des groupes de discussion ont été organisés dans le cadre de chacune des 15 études de cas avec la collaboration de l'organisme de parrainage. Pour attirer les participants, on leur a offert une chance de gagner un prix en argent à l'occasion d'un tirage au hasard à la fin de la séance (dans un cas, l'argent a été remis au fonds des résidents à la demande des participants). La collecte de données auprès des participants aux groupes de discussion s'est faite en deux volets. On a utilisé un guide d'entrevue pour une discussion dirigée mais ouverte portant sur les problèmes des résidents et sur leur choix d'un logement à location viagère. Six grands thèmes ont été abordés : la décision d'achat, le financement, les coûts (initiaux et mensuels), la participation des résidents à la gestion, la sécurité d'occupation et la sécurité du capital investi et, enfin, le degré de satisfaction générale en ce qui concerne la location viagère. Pour le deuxième volet de la collecte de données dans le cadre des discussions de groupes, les participants ont été invités à répondre à un bref questionnaire après les discussions. Au total, 272 résidents ont participé aux discussions de groupes, et 238 questionnaires remplis ont pu être utilisés.

- On a mené des entrevues auprès de spécialistes qui connaissent bien les divers aspects de l'aménagement, du financement et de la gestion de logements à location viagère. On a dressé avec soin la liste des spécialistes à consulter. Les noms ont été obtenus grâce à une étude documentaire, à un examen approfondi des personnes ayant contribué à des rapports et à des articles récents sur le logement à location viagère, aux suggestions des représentants provinciaux et à une exploration des sites Web portant sur la location viagère. Au fil des entrevues, des recommandations d'autres spécialistes ont permis d'ajouter des noms à la liste. On a interrogé les personnes inscrites sur la liste (en personne ou au téléphone) pour obtenir leurs commentaires sur des questions que les études de cas et les groupes de discussion n'avaient pas couvertes. On a joint au total plus de 50 spécialistes. Des guides d'entrevue ont été préparés pour les discussions avec les spécialistes, les entrevues avec les organismes de parrainage et les séances de discussion avec les résidents.

CONSTATATIONS ET CONCLUSIONS

Plusieurs problèmes liés à la location viagère découlent du fait qu'aucune loi ne régit la plupart des ensembles résidentiels aménagés au Canada. Sauf au Manitoba, le mode d'occupation des résidents se trouve dans une zone grise, particulièrement en ce qui concerne les baux viagers fondés sur la valeur marchande. L'organisme de parrainage détient le titre de propriété de l'immeuble et doit veiller à ce qu'il soit bien entretenu et conserve sa valeur. Le détenteur d'un bail viager a le droit d'occuper son logement. Cependant, il tient nettement à ce que l'immeuble soit bien géré, à ce qu'il fasse l'objet d'une demande continue et d'une liste d'attente et, idéalement, à ce que la valeur marchande du bail viager augmente avec le temps (ou à tout le moins ne diminue pas). Or, dans la plupart des complexes, l'organisme de parrainage est la seule entité qui exerce un contrôle réel sur la gestion de l'immeuble. Selon les résultats de la plupart des études de cas, les résidents sont informés des budgets d'exploitation et des décisions de gestion, mais ne peuvent intervenir dans la prise de décisions.

Certains conseillers professionnels, prêteurs et occupants ne comprennent pas bien le principe du bail viager. Il faut fournir de l'information sur les avantages et les inconvénients du bail viager par rapport aux autres modes d'occupation. Il faut aussi que les exigences soient divulguées aux aînés avant qu'ils achètent un tel intérêt, car ils doivent connaître les risques possibles dans leur ensemble de logements particulier. Avant d'acheter un bail viager, la personne intéressée doit comprendre qu'elle exercera un contrôle restreint sur les décisions relatives à la gestion de l'immeuble par comparaison au propriétaire d'un logement en copropriété, par exemple. L'acheteur doit aussi être au fait du risque qu'il court de ne pas récupérer la somme investie au moment opportun (ou pas du tout, si l'organisme de parrainage devient insolvable), si le marché de l'immobilier est faible (modèle fondé sur la valeur marchande) ou si l'organisme de parrainage n'a pas les réserves ou les acheteurs potentiels qu'il lui faut pour payer tous les demandeurs (modèle selon lequel le remboursement d'un montant de capital donné est garanti au moment où le résident quitte le logement). Les risques liés à la valeur de l'actif au moment de la vente que prennent les personnes qui optent pour la location viagère sont supérieurs à ceux que courent les personnes qui investissent dans un logement en copropriété en raison de l'absence de dispositions législatives qui les protègent et du surcroît de risque attribuable à l'obligation de vendre à des aînés.

Les organismes de parrainage sans but lucratif qui s'attaquent à leur premier aménagement immobilier ont aussi besoin d'aide à cette fin, pour éviter les problèmes financiers et ne pas entacher leur réputation. Les conventions de location viagère varient considérablement à l'échelle du pays. Dans certains cas, les résidents ne sont pas protégés et dans d'autres, ce sont les organismes de parrainage qui sont vulnérables.

RECOMMANDATIONS

Dispositions législatives

- Dans chaque province (sauf le Manitoba, qui possède déjà des dispositions législatives), il faudrait envisager d'adopter des dispositions législatives visant la location viagère comme on l'a fait pour la copropriété quand ce mode d'occupation a gagné en popularité. Les cinq provinces soumises à l'étude ont des dispositions législatives visant la copropriété; il faut accorder la même attention à la location viagère. Si une loi traitant exclusivement de la location viagère était adoptée, les organismes de parrainage, les résidents et leurs conseillers pourraient trouver toute l'information requise à un seul endroit. Il est également possible de combler les lacunes relevées sur le plan de la protection des consommateurs au moyen d'adaptations aux lois existantes. Par exemple, la C.-B. a la *Real Estate Development Marketing Act*, dans laquelle sont énoncées les exigences de divulgation concernant tous les immeubles résidentiels, y compris les logements à location viagère. Il faut donner suite aux préoccupations décrites précédemment par l'adoption de dispositions législatives protégeant les consommateurs.

- Les dispositions législatives adoptées par chaque province devront être souples et, ainsi, tenir compte des divers types de baux viagers, tout en laissant libre cours à la créativité qui mènera à de nouvelles formes de logements à location viagère.
- Les dispositions législatives devront prévoir :
  - la période d'annulation (sept jours, comme pour l'achat d'un logement en copropriété);
  - la façon d'enregistrer le bail viager;
  - la représentation des résidents au conseil;
  - si les dispositions législatives provinciales sur le contrôle des loyers influent sur les augmentations des droits d'occupation mensuels;
  - les modalités à respecter pour que les promoteurs puissent appliquer les dépôts au financement de la construction (ou à d'autres fins);
  - les exigences en matière de fonds de réserve (comme pour les logements en copropriété);
  - la divulgation des renseignements suivants avant la mise en vente : l'identité du propriétaire ou de l'exploitant de l'ensemble (souvent, il s'agit d'une fondation distincte, et non de la société sans but lucratif mère), les modalités du bail, l'investissement requis, la méthode de vente de l'intérêt ou les autres options de résiliation du bail par l'une ou l'autre des parties, les risques relatifs à l'obtention du remboursement des droits initiaux ou du coût du bail, les personnes auxquelles incombe la responsabilité de payer les droits d'occupation et les impôts fonciers, les aires communes et les installations que comprendra l'aménagement, la date estimative de mise en chantier et d'achèvement, les garanties de construction, l'approbation de la planification et le permis de construire obtenus, le mode de financement de l'aménagement (voir la *Life Lease Act* du Manitoba et la *Real Estate Development Marketing Act* de la C.-B.)

Participation des résidents à la gestion

- Les organismes de parrainage devraient être obligés par la loi de réserver pour les résidents un nombre minimum de places au conseil d'administration. Cela aurait pour effet de hausser le degré de satisfaction des résidents et, de là, la demande et la valeur de revente. Les personnes qui occuperaient ces postes au sein du conseil pourraient ou non avoir droit de vote.

Documentation

- Il pourrait être utile de créer un document de base décrivant la location viagère que les nouveaux organismes de parrainage pourraient adapter en fonction de leur ensemble de logements. Ce document leur permettrait d'inclure toutes les dispositions nécessaires pour protéger leurs résidents et se protéger eux-mêmes. Il pourrait y avoir plusieurs versions, dont une pour le modèle purement axé sur la valeur marchande, une autre pour le modèle de rachat garanti, etc. Ces versions se fonderaient sur les modèles particuliers de location viagère plutôt que sur les modèles propres aux différentes provinces.

Financement

Financement de la construction

- Il faut dès le début préciser à l'organisme de parrainage les critères à respecter pour obtenir des avances (nombre de logements vendus, période de validité de ces ventes, etc.). La plupart des prêteurs le font vraisemblablement, mais il faut mettre encore plus l'accent sur cette information et la répéter souvent en raison du manque d'expérience des organismes de parrainage dans le domaine de l'immobilier. Cela devient plus important si on ne limite pas l'utilisation des dépôts des acheteurs comme on le fait au Manitoba.
- Il faut un conseiller en aménagement ou un gestionnaire de projet de construction qui veillera au suivi des coûts de construction et s'assurera que le plan de marketing garantit la vente des logements au moment déterminé.

Financement hypothécaire à long terme pour les organismes de parrainage

- Les organismes de parrainage qui ont besoin d'un financement à long terme pour certains frais d'aménagement ne voudront pas que les intérêts des résidents soient inscrits au registre des titres, sauf s'ils sont subordonnés à la créance du prêteur. Cependant, le détenteur d'un bail viager court un risque, car le prêt hypothécaire pourrait avoir préséance sur son intérêt, ce qui pourrait lui faire perdre son investissement.
- Les dispositions législatives doivent énoncer clairement la priorité du prêt par rapport aux dépôts ou aux investissements des résidents. Les prêteurs auront-ils accès aux dépôts en cas de défaut? Quelle que soit la décision, il y aura des incidences pour les résidents ou pour le prêteur.

Les résidents pourraient plus facilement obtenir du financement hypothécaire à long terme dans les conditions suivantes :

- Si les logements étaient couverts par les programmes provinciaux de garantie.
- Si l'intérêt du résident était inscrit au registre des titres : cela entre en conflit avec les intérêts du prêteur dans le cas où l'organisme de parrainage souhaite obtenir un prêt hypothécaire à long terme pour la propriété. Or, le locataire viager court un risque, car la créance hypothécaire peut avoir préséance sur son intérêt et il pourrait perdre son investissement. Si l'organisme de parrainage a un prêt hypothécaire à long terme, il se peut que le résident ne puisse pas obtenir le financement de son intérêt ou qu'il doive se contenter d'un prêt de rang inférieur.

Conseils professionnels

- On devrait fortement encourager les aînés à obtenir des conseils professionnels avant d'acquérir un bail viager. La loi manitobaine exige que des conseils soient donnés par écrit à l'étape du marketing. Cette recommandation s'explique par la complexité de ce type d'investissement et par le fait que les résidents qui ont participé aux groupes de discussion ne comprenaient pas tous la nature de ce qu'ils avaient acheté. Il faut absolument que les conseillers soient des experts en matière de location viagère, grâce au processus d'information décrit ci-dessous.

Information

- La plupart des aînés ne connaissent pas le principe de la location viagère. Les prêteurs, comptables, avocats et autres professionnels ne comprennent pas très bien non plus ce principe et ne connaissent pas les avantages et les risques liés à l'investissement dans un logement à location viagère. Bon nombre des aînés qui ont participé aux groupes de discussion ont indiqué que des avocats et des comptables leur avaient conseillé de ne pas acheter le logement; ils l'ont quand même fait parce qu'ils aimaient la façon dont l'ensemble était conçu et son emplacement et qu'ils faisaient confiance à l'organisme de parrainage. Les conseillers étaient réticents en partie parce qu'ils ne comprenaient pas très bien le principe et en partie parce qu'ils avaient des préoccupations légitimes. Un site Web et d'autres sources d'information sur la location viagère, dont la responsabilité serait assumée par un organisme indépendant, contribueraient beaucoup au processus d'information.

Nouveaux organismes de parrainage

Il est important que les organismes de parrainage se penchent sur les subtilités de la production de ce type de logements. En particulier, ils doivent faire ce qui suit :

- Choisir avec soin un emplacement qui sera attrayant pour les résidents éventuels et à portée des services qu'il faut aux personnes de ce groupe d'âge. Dans certains cas, les organismes de parrainage ont acquis des terrains en périphérie d'une collectivité, car les terrains y étaient abondants et moins chers que plus près du centre. L'environnement naturel y est merveilleux, et les résidents l'apprécient, mais il leur faut une voiture pour se rendre aux services. Les organismes de parrainage doivent penser aux conséquences pour leurs résidents vieillissants.
- Penser sérieusement aux services à offrir dans le nouvel immeuble. Ce sont les résidents qui assument les coûts liés à ces besoins (à moins que l'organisme de parrainage choisisse de les subventionner). Si ces coûts sont trop élevés ou s'il est trop difficile de les estimer, les résidents pourraient ne pas vouloir les payer; s'il faut interrompre les services, certains résidents que ces services ont attirés seront insatisfaits.
- Choisir avec soin le style d'immeubles et de logements, avec la contribution d'une personne qui connaît les préoccupations et les besoins des aînés et, de préférence, d'un groupe de discussion composé d'acheteurs éventuels. La plupart des immeubles sont accessibles et ont entre autres des corridors plus larges et des poignées de porte de type bec-de-cane, mais les résidents se sont plaints d'autres aspects de certains logements. Par exemple, dans un immeuble, les baignoires sont élevées et les résidents auraient préféré des douches de plain-pied ou des baignoires basses munies de barres d'appui.
- Se renseigner sur toutes les subtilités de l'obtention de financement en vue de la construction d'un ensemble de logements à location viagère, et ce, très tôt dans le processus de planification.

Directeur de projet à la SCHL : Luis Rodriguez, Division des politiques et de la recherche.

Rapport de recherche : *Examen des questions liées au logement en location viagère*

Chercheurs principaux : GGA Management Consultants

Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la ***Loi nationale sur l'habitation,*** le gouvernement du Canada verse des fonds à la SCHL afin de lui permettre de faire de la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et d'en publier et d'en diffuser les résultats.

Le présent feuillet documentaire fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Pour consulter d'autres feuillets ***Le Point en recherche*** et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web au

www.schl.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7
Téléphone : 1-800-668-2642
Télécopieur : 1-800-245-9274

©2007, Société canadienne d'hypothèques et de logement
Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL 30-03-07

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.

65428